

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
TP. ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 30/2022/ST-DS

Ngày: 16-11-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hoan**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Dũng**

Ông **Huỳnh Bá Tiến**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tham gia phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trường Giang** – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn Tp Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 25/2022/TLST- DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 43/2022/QĐST-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 43A/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 43B/2022/QĐST-ST ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Vinh Th** – Sinh năm: 1977

Địa chỉ: Tổ 4, phường H, quận N, TP Đ – Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Thái Quốc Việt** – Thuộc Đoàn Luật sư TP Đà Nẵng – Có mặt.

- Bị đơn: Bà **Lưu Thị Nh** -

Địa chỉ: Tổ 56, phường Hoà Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng;

Bà Lưu Thị Nh ủy quyền cho bà **Võ Thị Minh L** – Sinh năm 1962

Địa chỉ: Tổ 17. phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng – Bà L có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Vinh A** – Sinh năm 1987

2. Ông **Nguyễn Vinh D** – Sinh năm 1993

3. Ông **Nguyễn Vinh T** – Sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: Tổ 56, phường H, quận N, TP Đ.

(Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2022, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Vinh Th trình bày:

Ngày 03/12/2018, ông có mua 02 lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Vinh Tr và bà Lưu Thị Nh tại tổ 56 phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng với diện tích mỗi lô 100m² đất ở hoàn toàn, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 14, mặt đường Lưu Quang Vũ. Tại thời điểm đó hai bên thỏa thuận mỗi lô là 1,2 tỷ, đặt cọc trước mỗi lô là 400.000.000đ, 2 lô là 800.000.000đ, hẹn thời gian bên A (bên bán) là 3 tháng sẽ ra công chứng rồi mới trả đủ số tiền thỏa thuận. Nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì phải chịu phạt cọc gấp đôi. Nhưng đến nay vợ chồng ông bà vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận,

Nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lưu Thị Nh phải trả cho ông số tiền 1.600.000.000đ (một tỉ sáu trăm triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc 800.000.000đ và tiền phạt cọc 800.000.000đ.

Đại diện bị đơn, bà Võ Thị Minh L trình bày: Bà thừa nhận việc đặt cọc mua bán đất như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Nhưng nay bà Nh xin được trả lại số tiền 800.000.000đ chứ không có khả năng phạt cọc.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T vắng mặt và có gửi bản trình bày với cùng nội dung như sau: Về việc ba mẹ giao dịch với ông Nguyễn Vinh Th về đất đai các ông hoàn toàn không tham gia, vì vậy các ông không tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án xử theo đúng pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng, khẳng định Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ L cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án. Về người tham gia tố tụng: Cơ bản, đương sự đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa nên phải chịu hậu quả pháp L về việc vắng mặt của mình. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là tranh chấp về “Hợp đồng đặt cọc” được pháp luật công nhận và bảo vệ. Người bị kiện là ông Nguyễn Vinh Tr và bà Lưu Thị Nh, nhưng ông Nguyễn Vinh trì đã chết nên phát sinh tư cách tố tụng của các con ông Trì là ông Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn trình bày không tham gia tố

tụng. Căn cứ quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả pháp lý về việc không tham gia tố tụng của mình.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 03/12/2018, ông Nguyễn Vinh Th có mua 02 lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Vinh Trí và bà Lưu Thị Nh tại Tổ 56 phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng với diện tích mỗi lô 100m² đất ở hoàn toàn, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 14, mặt đường Lưu Quang Vũ. Tại thời điểm đó, hai bên thỏa thuận mỗi lô là 1,2 tỷ. Đặt cọc trước mỗi lô là 400.000.000đ, 2 lô là 800.000.000đ, hạn thời gian bên A (bên bán) là 03 tháng sẽ ra công chứng rồi mới trả đủ số tiền thỏa thuận. Nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì phải chịu phạt cọc gấp đôi. Nhưng đến nay vợ chồng bà Nh vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận,

Nay, ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lưu Thị Nh và ông Nguyễn Vinh Trí phải trả cho ông số tiền 1.600.000.000đ (một tỉ sáu trăm triệu đồng). Trong đó, tiền đặt cọc 800.000.000đ và tiền phạt cọc 800.000.000đ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận việc đặt cọc mua bán đất như nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Nhưng nay bà Nh xin được trả lại số tiền 800.000.000đ chứ không có khả năng phạt cọc.

HĐXX xét thấy:

Việc ông Nguyễn Vinh Th và vợ chồng bà Lưu Thị Nh ký với nhau hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/12/2018, để nhận chuyển nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 14, mặt đường Lưu Quang Vũ là hoàn toàn có thật và được các bên cùng thừa nhận.

Tại thời điểm đó, hai bên thỏa thuận mỗi lô là 1,2 tỷ. Đặt cọc trước mỗi lô là 400.000.000đ, 2 lô là 800.000.000đ, hạn thời gian 3 tháng sẽ ra công chứng nhưng đã quá thời hạn thỏa thuận mà vợ chồng bà Nh vẫn không thực hiện được thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Vào ngày 13/5/2019 vợ chồng bà Lưu Thị Nh tự viết Giấy cam kết hạn ông Th đến ngày 13/7/2019 dương lịch sẽ trả lại số tiền đã nhận cọc trước đây, nhưng giấy này ông Th không ký và sau đó một thời gian thì ông Th chết nhưng bà Nh vẫn không làm thủ tục để chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Th và vẫn chưa trả được tiền cho ông Th.

Do đó, vợ chồng bà Nh là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên phải chịu trách nhiệm về các điều khoản mà mình đã cam kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nh chỉ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Vinh Th 800.000.000đ điều này không được phía nguyên đơn chấp nhận.

HĐXX xét thấy từ thời điểm năm 2018 đến nay đã gần 04 năm, giá đất thực tế trên thị trường đã tăng rất nhiều và việc xin được trả lại tiền đặt cọc mà không chịu phạt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Th nên HĐXX căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, không chấp nhận nguyện vọng của bà Nh mà xét thấy cần tuyên buộc bà Nh phải trả cho ông Thanh số tiền 800.000.000đ đặt cọc

và phạt cọc 800.000.000đ, tổng cộng là 1.600.000đ.000đ (một tỷ, sáu trăm triệu đồng) là đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông Nguyễn Vinh Th, bà Lưu Thị Nh và ông Nguyễn Thanh Tr, nhưng nay ông Tr đã chết nên phần nghĩa vụ của ông Tr đã phát sinh cho những người thừa kế của ông Tr là các người con của ông Tr là Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T. Do đó, cần áp dụng Điều 615 Bộ luật dân sự, tuyên buộc các đồng thừa kế của ông Tr phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông Th là đúng quy định của pháp luật.

Sau này, nếu có phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ trả nợ giữa các đồng thừa kế sẽ được Tòa án có thẩm quyền giải quyết ở vụ kiện khác.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh Th được HĐXX chấp nhận nên bà Lưu Thị Nh và các con là ông Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000đ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 328, 357, 615 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của ông Nguyễn Vinh Th đối với bà Lưu Thị Nh và ông Nguyễn Vinh Tr.

Tuyên xử:

[1] Buộc bà Lưu Thị Nh, ông Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T phải trả cho ông Nguyễn Vinh Th số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Trong đó, 800.000.000đ tiền nhận cọc và 800.000.000đ tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Về án phí Dân sự sơ thẩm: 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) bà Lưu Thị Nh, ông Nguyễn Vinh A, ông Nguyễn Vinh D, ông Nguyễn Vinh T phải chịu.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Vinh Th 30.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001230 ngày 08/4/2022, tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND QNHS;
- Chi cục THADS quận NHTân;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Công Hoan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

